Die bisherige Entwickelung und Tätigkeit der deutschen Baugenossenschaften unter besonderer Berücksichtigung Schlesiens.

Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der Würde eines doctor rerum politicarum bei der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau

vorgelegt von

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Max Werner

aus Leobschütz O.-S.

Gedruckt mit Genehmigung der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.

Berichterstatter: Prof. Dr. v. Zwiedineck-Südenhorst

1921

Druck von W. Witke, Leobschütz.

1. Einleitung. Aufgabe der gemeinnützigen Bautätigkeit — ihre Formen.

2. Geschichte des deutschen Baugenossenschaftswesens bis zum Jahre 1914.

3. Rechtsvorschriften. Hervorhebung der wichtigsten Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes von 1889/98.

4. Aufgaben und Ziele. Hauptaufgabe der Baugenossenschaften ist es, unter Vermeidung der früher allgemein mit der privaten Bautätigkeit und dem privaten Vermietungsgewerbe verbundenen Mängel und Uebelstände im Wohnungswesen ihren Mitgliedern möglichst gesunde, bequeme und dabei preiswerte Wohnungen zu beschaffen. Daneben kommen als entferntere Ziele in Betracht: Die Erziehung weiter Volksschichten zum Verständnis für die Wohnungsfrage, geistig sittliche Hebung des Standes, Erweckung des Gemeinsinnes, Milderung der sozialen Gegensätze u. a. m.

5. Die Verwaltung der Baugenossenschaften. Nach kurzer Erörterung der wichtigsten Vorbedingungen für ein gedeihliches Wirken der Baugenossenschaften werden die hauptsächlichsten verwaltungstechnischen und organisatorischen Fragen im einzelnen behandelt. (Erwerb und Verlust der Mitgliedschaft, Rechte und Pflichten der Genossen, Aufgaben der Verwaltungsorgane usw.)

Unter den bodenpolitischen Maßnahmen betr. Erwerb von Baugelände wird besonders auf die bisherigen Erfolge in der Anwendung des Erbbaurechts eingegangen.

Hinsichtlich der Bautätigkeit sind 2 Fragen besonders wichtig: 1. **wer** soll bauen? — 2. **was** soll gebaut werden? Zunächst Hinweis auf die Notwendigkeit der Stelle eines leitenden Baufachmannes sowie auf die Verbilligung der Baukosten durch Selbstherstellung der Baustoffe. Früher Vergebung der gesamten Arbeit an 1 Firma (Unternehmerbau) üblich, heute meist Verteilung der Arbeiten

im Submissionswege unter sorgfältiger Ueberwachung der Bautätigkeit durch die Genossenschaft. Würdigung des Einfamilienhauses als der gesundheitlich und ästhetisch besseren Bauweise gegenüber der Mietskaserne. Die Genossenschaften sind durchweg mit Erfolg bemüht, auch in ihren Mietwohnungen den Bewohnern möglichst die Vorzüge des Eigenheims zu bieten.

Die wichtigste Verwaltungsaufgabe ist die Frage der Geldbeschaffung. Zunächst notwendig: Stärkung des Eigenvermögens (Geschäftsanteile, Spareinlagen, Ausgabe von Schuldverschreibungen). Bei der Beschaffung fremder Gelder, wertvolle Unterstützung durch Reich, Länder und Versicherungsanstalten, sofern die Genossen in der Mehrzahl staatliche Angestellte oder Arbeiter bezw. Versicherungspflichtige sind, andernfalls Inanspruchnahme privater Geldinstitute nötig.

Kurze Besprechung einzelner Vorschläge zur Erschließung neuer Kreditquellen (u. a. Hypothekar-Lebensversicherung). Am wichtigsten die richtige Einschätzung der zu erwartenden Einnahmen.

Anschließend Behandlung der Baugenossenschaften in der neueren Steuergesetzgebung.

Als letzte der Verwaltungsaufgaben wird kurz die Art und Weise gezeichnet, in der die einzelnen Genossenschaften ihre Häuser bezw. Wohnungen an die Genossen abgeben.

6. Wert und Bedeutung der Baugenossenschaften. Zunächst Stellungnahme der wissenschaftlichen Literatur sowie der Wohnungs- und Bodenreformer nebst Widerlegung der hauptsächlichsten Angriffe. Sodann Standpunkt der Haus- und Grundbesitzervereine und Würdigung der Grävell'schen „Baugenossenschaftsfrage."

Hinsichtlich der zahlenmäßigen Erfolge ist vor allem der an einzelnen Orten beträchtliche Anteil an der Neubautätigkeit zu berücksichtigen. Nach einigen statistischen Angaben über die Leistungen und Tätigkeit der deutschen, namentlich der schlesischen Baugenossenschaften wird noch die Frage behandelt, wieweit sie ihren Mitgliedern eine Wohnung verschafft haben.

Gegenüber den im großen ganzen bescheidenen quantitativen Leistungen sind umso höher die qualitativen Erfolge zu bewerten, besonders hinsichtlich äußerer und innerer Ausstattung der Häuser, des Strebens nach weiträumiger Bauweise sowie der Besserung des Miet- und Besitzverhältnisses.

Noch höher zu schätzen sind die kulturellen und sozialethischen Erfolge, und zwar namentlich bei den Bewohnern von Eigenhäusern, während bei den Inhabern von Mietwohnungen die verschiedensten Beziehungen geselliger Art zur Bildung des Einzelnen und Stärkung des Gemeinschaftsgefühles beitragen. Besonders eingehend werden die segensreichen Wirkungen der Teilnahme an der genossenschaftlichen Selbstverwaltung behandelt. Abschließend werden noch die Wirkungen auf die Volksgesundheit und schließlich der Einfluß der Baugenossenschaften auf die private Bautätigkeit dargelegt.

7. Die Baugenossenschaften seit 1914. Mit Kriegsausbruch Aufhören der baugenossenschaftlichen Bautätigkeit, aber wiederholte Erörterung der Nachkriegsprobleme auf Tagungen usw. Nach dem Weltkrieg, den das deutsche Baugenossenschaftswesen im großen ganzen gut überstanden hat, waren seine nächstwichtigen Aufgaben: Die Erhaltung des alten Besitzes und die Herstellung neuer Wohnungen, Aufgaben, deren Lösung durch die ungeheure Preissteigerung und schwierige Geldbeschaffung sehr erschwert wurde. Trotz der Milliardenzuschüsse seitens des Reiches und der Länder und trotz der verschiedensten Versuche, die Baukosten zu verbilligen (Einheitsformen, Ersatzbaustoffe) in der ersten Zeit nur geringe Bautätigkeit, die erst neuerdings etwas reger wird.

Als weitere, für eine Umbildung unseres gesamten Wohnungs- und Siedlungswesens bedeutungsvolle Aufgaben werden alsdann näher beleuchtet: Die Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien und für Kriegsverletzte, Fragen, die darüber hinaus zur Kriegerheimstättenfrage und schließlich zur Heimstättenbewegung als solcher führen.

Beteiligung der Baugenossenschaften an den Dezentralisationsbestrebungen der Industrie, vor allem in Verbindung mit der immer stärker anwachsenden Gartenstadtbewegung, deren bisherige Entwickelung und Erfolge einer kurzen Würdigung unterzogen werden.

Schluß. Die Wohnungsfrage ist ein wesentlicher Bestandteil der gesamten Wirtschaftslage — nur mit deren Besserung kann sich auch die Wohnungslage unseres Volkes heben — das einzige Mittel hierzu ist und bleibt nur werteschaffende Arbeit.